



**Т Е М А**

**ЛЕКЦИОННОГО ЗАНЯТИЯ**

**«ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ»**

# УЧЕБНЫЕ ВОПРОСЫ

- 1. Понятие и основания возникновения права общей собственности**
- 2. Право общей долевой собственности**
- 3. Право общей совместной собственности**



# ЛИТЕРАТУРА



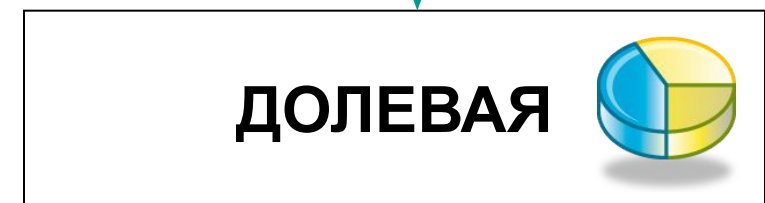
- 1. Гражданское право: Учебник. в 3 т. Т. 1 / Под. ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ-Пресс, 2009. – С. 743–760.**
- 2. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. I / Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Статут, 2009. – 958 с.**
- 3. Право собственности на жилые помещения. Договор найма жилого помещения: Постатейный комментарий глав 18 и 35 Гражданского кодекса Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2009. – 189 с.**

# ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ (п.4 ст.244 ГК)

- поступление в собственность 2 или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи)
- поступление в собственность 2 или нескольких лиц имущества, которое не подлежит разделу в силу закона;
- делимое имущество поступает в общую собственность только в случаях, предусмотренных законом или договором



# ГК РАЗЛИЧАЕТ 2 ВИДА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

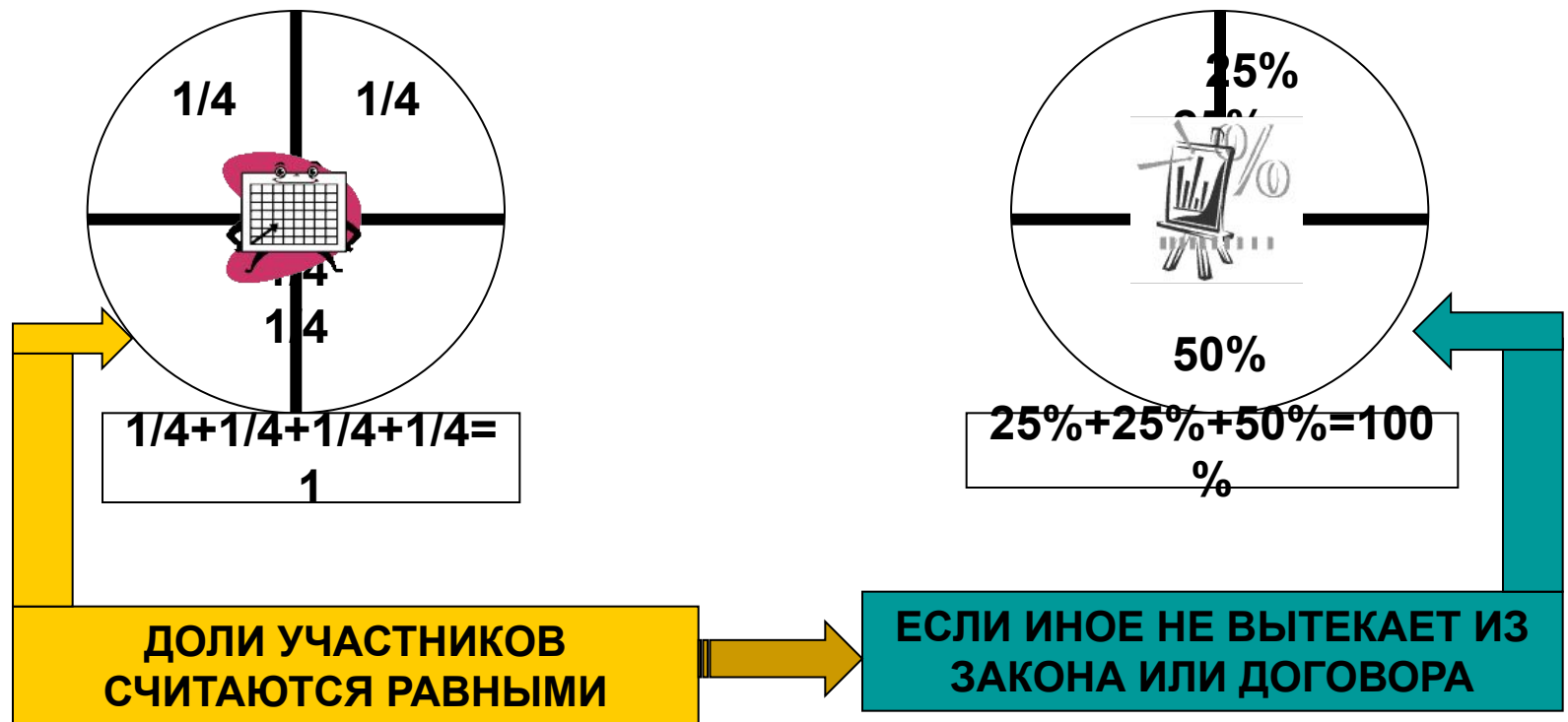


**ОПРЕДЕЛЕНА ДОЛЯ  
КАЖДОГО  
ИЗ СОБСТВЕННИКОВ В  
ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ**



**ДОЛИ СОБСТВЕННИКОВ НЕ  
ОПРЕДЕЛЕНА.  
ОНИ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ  
ПРИ РАЗДЕЛЕ ОБЩЕЙ  
СОБСТВЕННОСТИ ИЛИ  
ВЫДЕЛЕ ИЗ НЕЕ**

# ПРАВО ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ



**ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ –  
ПО СОГЛАШЕНИЮ ВСЕХ  
УЧАСТНИКОВ**

**ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ –  
ПО СОГЛАШЕНИЮ ВСЕХ  
УЧАСТНИКОВ**



**ЕСЛИ ОНО НЕ ДОСТИГНУТО –  
ОПРЕДЕЛЯЕТСЯ  
СУДОМ**



**РАСПОРЯЖЕНИЕ**  
имуществом, находящимся в  
общей С., всеми  
участниками-  
**ПО СОГЛАШЕНИЮ ВСЕХ  
УЧАСТНИКОВ**

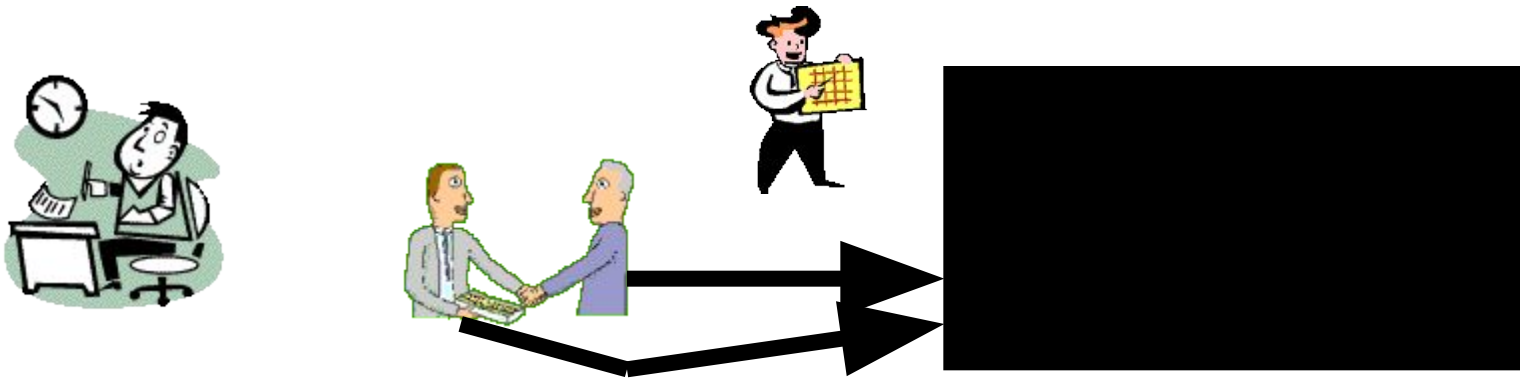


**РАЗНОГЛАСИЯ  
СУДОМ  
УРЕГУЛИРОВАНЫ  
БЫТЬ НЕ МОГУТ**



ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ  
ПРАВО ПОКУПКИ  
(ст.250 ГК)

- Участник долевой С. вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю *либо* распорядиться ею иным образом (п.2 ст.246 ГК)







- Имущество, находящееся в долевой С., может быть **РАЗДЕЛЕНО** между ее участниками по соглашению между ними (п.1 ст.252 ГК)
- Участник долевой С. вправе требовать **ВЫДЕЛА** своей доли из общего имущества (п.2 ст.252 ГК)
- Если это допускается законом и возможно без несоразмерного ущерба имуществу, раздел и выдел осуществляется путем выдела доли в натуре
- **ИСКЛЮЧЕНИЕ** : когда доля участника незначительна, в натуре ее выделить нельзя, и участник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при **отсутствии его согласия** обязать остальных участников выплатить ему компенсацию (п.4 ст.252 ГК)



# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009

## «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»

1. Собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания.
2. К общему имуществу здания относятся, в частности, лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009

**«О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»**

3. Право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании **в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.**

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009

## «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»

4. Доли в праве общей собственности на общее имущество определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений.

Судом может быть определен иной размер доли в праве общей собственности на общее имущество.

5. Изменение размера доли собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество здания по соглашению всех либо отдельных собственников помещений не допускается.

К новому собственнику помещения одновременно переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество здания независимо от указания на это в договоре об отчуждении помещения.

## **ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009**

**«О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»**

- **7. По соглашению собственников помещений допускается передача отдельных частей здания в пользование.**

**Пример, может быть заключен договор пользования несущей стеной или крышей здания для размещения наружной рекламы.**

**Эти договоры подлежат государственной регистрации.**

# ПРАВО ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

**УЧАСТНИКИ СООБЩА  
ВЛАДЕЮТ И ПОЛЬЗУЮТСЯ  
ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ,  
ЕСЛИ ИНОЕ НЕ ПРЕДУСМ.  
СОГЛАШЕНИЕМ МЕЖДУ  
НИМИ  
(п.1 ст.253 ГК)**

**РАСПОРЯЖЕНИЕ ОСУЩ-  
СЯ  
ПО СОГЛАСИЮ ВСЕХ  
УЧАСТНИКОВ**

**Каждый из участников  
имеет право совершать  
сделки по распоряж. общим  
имущ., если иное не  
вытекает**

- **СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ ЯВ... из соглашения между ними**
- **Доли определяются при разделе совместной С. или выделе из нее (п.1 ст.254 ГК). В этих случаях доли признаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников (п.2 ст.254 ГК)**

# ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ СУПРУГОВ

(ст.256 ГК)



**СОВМЕСТНАЯ  
СОБСТВЕННОСТЬ  
ЕСЛИ ДОГОВОРОМ  
МЕЖДУ НИМИ НЕ УСТА  
НОВЛЕН ИНОЙ РЕЖИМ  
ЭТОГО ИМУЩЕСТВА**



# СОБСТВЕННОСТЬ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА



**Ст. 257 ГК и ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» от 11.06.2003 № 74-ФЗ**

- Крестьянское (фермерское) хозяйство - семейно-трудовое или трудовое объединение лиц, ведущих предпринимательскую деятельность по производству продукции, которая реализуется на рынке**







- **Имущество такого хозяйства принадлежит его членам на праве совместной С., если законом или договором между ними не установлено иное (п.1 ст.257 ГК)**
- **Члены крестьянского хозяйства:**  
трудоспособные члены семьи  
и др. граждане, совместно ведущие хозяйство
- **В собственности крестьянского хозяйства могут находиться:**  
земельный участок,  
хозяйственные и иные постройки,  
мелиоративные и др. сооружения,  
продуктивный и рабочий скот, птица,  
сельскохозяйственная и иная техника и оборудование,  
транспортные средства, инвентарь и др. имущество,  
приобретенное для хозяйства на общие средства его членов (п.2 ст. 257 ГК)